

# Zonneparken



**Nijkerk, 28 februari 2018**

# Fiscale aspecten zonneparken

- **ZIJN ER AL VRAGEN??**

# Fiscale aspecten zonneparken

- **Verkoop grond**
- **Verhuur grond**
- **Exploitatie door eigenaar**
- **B.V.**

## Verkoop van land

### Inkomstenbelasting

- **Verkoop van land fiscaal meest eenvoudig**
- **Landbouwvrijstelling tot WEVAB**
- **WEVAB tot WEV is belast**
- **Vorming HIR mogelijk**
- **Let op achterblijvende gedeelte onderneming**

## Verkoop van land

### Omzetbelasting

- Omzetbelasting op bouwkaavel, zal snel sprake van zijn
- Discussie roerend of onroerend
- Kans groot dat zonnepark als onroerend wordt aangemerkt en als bouwkaavel
- Geen probleem, exploitant kan BTW terugvragen

## Verkoop van land

### Overdrachtsbelasting

- Samenloopregeling BTW → geen overdrachtsbelasting
- Verkoop binnen 10 jaar (Cultuurgrondvrijstelling)

### Bedrijfsopvolgingsregeling

- Verkoop binnen 5 jaar na overdracht
- Voorleggen Belastingdienst (HT kan handig zijn)

## Verhuur grond

### Inkomstenbelasting

- **Bedrijfsvermogen of privévermogen?**  
→ beginsel ondernemingsvermogen
- **Vrijwillig naar privé verdedigbaar gezien looptijd/terugkeer**
- **Verplicht naar privé kleinere kans van slagen, tenzij**
  - achterblijvende gedeelte geen onderneming meer
  - langdurig contract en geen opvolgers
- **Achterblijvende gedeelte geen onderneming meer, afrekenen!**

## Verhuur grond

- **Grond privé**
  - afrekenen gronden
  - WEV in box 3 aangeven
  - Opbrengst onbelast
  
- **Grond ondernemingsvermogen**
  - Opbrengst belast in box 1
  - Landbouvvrijstelling niet van toepassing vanaf moment verhuur
  - Periode uitzitten, wederom landbouwgrond (vanaf moment eigen gebruik)
  
- **Keuze privé bij verliezen, verwachting stijging of voorsorteren bedrijfsoverdracht.**



## Verhuur grond

- **Grond prive**
  - **Flinke voorfinanciering**
  - **Feitelijk ontstaat er een dubbele heffing**
  - **Wat is de WEV**
  - **Geen mogelijkheid voor HIR**
  - **Vooraf BV?**

## Verhuur grond

### Omzetbelasting

- Verhuur vrijgesteld, tenzij optieverzoek belaste verhuur
- Opstalrecht ofwel verhuur ofwel levering (contante waarde overtreft waarde grond)
- Levering over gehele vergoeding looptijd in 1 keer omzetbelasting

### Overdrachtsbelasting

- Verhuur geen overdrachtsbelasting
- Opstalrecht samenloopregeling
- Verhuur binnen 10 jaar (Cultuurgrondvrijstelling)

### Bedrijfsopvolgingsregeling

- Verhuur binnen 5 jaar

## Verhuur grond

### OZB

- **Zonnepark onroerend?**  
→ Zowel grond als opstal belast
- **Zonnepark roerend?**  
→ Ondergrond alsnog in heffing, geen gebruik binnen landbouwbedrijf
- **50% van de winst niet agrarisch**  
→ ozb verlies status landbouwbedrijf
- **Vrije keuze gebruiker/eigenaar**

## Exploitatie door eigenaar

- **Bij eigen exploitatie twee ondernemingen**
  - landbouwonderneming
  - energiebedrijf
- **Geen splitsing ondernemingen (Aanschrijving Staatssecretaris)**
- **Resterende bedrijf geen onderneming meer**
  - Alsnog niet voldaan aan aanschrijving
  - Overgang grond naar energiebedrijf alsnog belast
  - Geen HIR mogelijk
    - Wel jaarlijks “afschrijven” op grond
- **Soms is staking van het restant voordeliger**

## Exploitatie door eigenaar

### Omzetbelasting

- **Aparte activiteit voor omzetbelasting**
- **Lifte niet mee op landbouwregeling**
- **Aftrek bouwfase, afdracht exploitatiefase**

### Overdrachtsbelasting

- **Exploitatie binnen 10 jaar (Cultuurgrondvrijstelling)**
- **Eventueel houden van dieren**

## Exploitatie door eigenaar

### Bedrijfsopvolgingsregeling

- Binnen 5 jaar na overdracht exploitatie
- Binnen 5 jaar na exploitatie overdragen  
→ twee ondernemingen
- Voorkom problemen, vooroverleg Belastingdienst

## Exploitatie door eigenaar

### OZB

- Zonnepark onroerend?  
→ Zowel grond als opstal belast
- Zonnepark roerend?  
→ Ondergrond alsnog in heffing, geen gebruik binnen landbouwbedrijf
- 50% van de winst niet agrarisch  
→ ozb verlies status landbouwbedrijf

## B.V.

- **Voorsorteren op bedrijfsoverdracht**
- **Termijn**
- **Geruisloos**



**Opbrengst bij verhuur grond voor exploitatie van zonnepanelen**

**Opbrengst in winstsfeer**

Opbrengst van verhuur

- Af Evt. kosten huur andere grond
- Af Evt. niet te ontvangen betalingsrechten
- Af Evt. inkrimpen gebruiksareaal: minder winst
- Af Geen vrijstelling OZB
- Af Belasting box 1: +/- 40%

**Jaarlijkse netto opbrengst**

**Eenmalige kosten p.m.**

- Evt. afrekenen landbouwvrijstelling
- Bij Evt. meerwaardeclausule
- Bij Eventueel overdrachtsbelasting 6%

**Totale eenmalige kosten**

**Opbrengst in Box 3**

Opbrengst van verhuur

- Af Evt. kosten huur andere grond
- Af Evt. niet te ontvangen betalingsrechten
- Af Evt. inkrimpen gebruiksareaal: minder winst
- Af Geen vrijstelling OZB
- Af Belasting box 3: +/- 1,38% over waarde grond

**Jaarlijkse netto opbrengst**

**Eenmalige kosten p.m.**

- Afrekenen landbouwvrijstelling
- Bij Evt. meerwaardeclausule
- Bij Evt. overdrachtsbelasting 6%

**Totale eenmalige kosten**